

# 空頭總司令張金鶚 堅持講房市真話

放眼書市的買房工具書，多偏重「投資增值」，長期被封為「空頭總司令」的政大地政系教授張金鶚，忍不住跳出來寫書唱反調。他大聲疾呼「買房不重要，住房才重要」，提醒大家，買房子不只是為了投資，更要住得開心、舒適。

文／李華

「有土斯有財」、「房地產只賺不賠」、「買房子除了區位，還是區位、區位」，向來是房市耳熟能詳的金科玉律，但在張金鶚眼中卻是「房地產神話」。為了拆解這個神話，張金鶚拿起筆來寫《張金鶚的房產七堂課》，提出異議。

提到寫書的念頭，張金鶚說：「買房子自己住的人佔80%，為了投資而買房子只有20%，但現在的房地產報導，都只為這20%的人服務。我出書的目的，就是想要幫助大家建立正確觀念。」

台北市的房價居高不下，被列為十大

民怨之首，張金鶚有感而發：「每個人都將收入過度消費在買房子上面，導致生活品質下降，不敢購物消費，甚至不敢旅遊、看電影。」

他認為：「房子很貴，牽涉的問題又複雜，買房子一定要自己做功課，不要只是跟著市場走。」

## 警示房市危機 甘雷大不韙

張金鶚研究房地產市場長達20年，頻頻在房價節節上升、景氣一片看好的熱頭上大潑冷水，警告有泡沫化危機，因此被封為「房市空頭總司令」。

檔人財路，果然引來危險。最知名的例子是2008年4月，就在張金鶚要召開「台灣將面臨房市泡沫化危機」記者會前

夕，突然接到一封匿名的恐嚇信，表示「請你閉嘴，不要妨礙我們做生意」。

有人勸他取消記者會，但他心想，只要問心無愧，就應該為堅持理念，否則反而中計。

這就是張金鶚，堅持講真話，讓建商恨他，小市民卻愛他。問到他的勇氣從何而來？他說：「作為一個教書人，不能口是心非，那將無法面對自己的學生。」

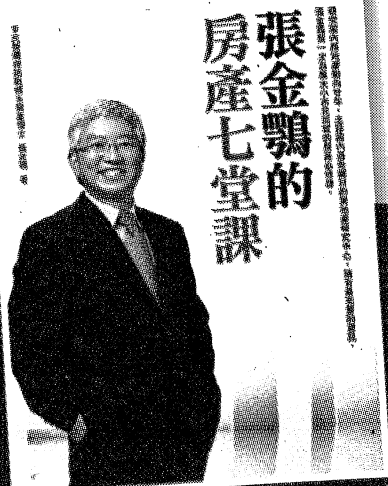
## 勇赴建商鴻門宴 捍衛平民房價

堅持講真話的張金鶚不僅收到黑函，也有建商、代銷業者提出抗議，或是邀他吃飯「促進交流」，張金鶚都單槍匹馬前去對應，他笑說：「我也知道是鴻門宴，但還是願意多跟建商溝通。」以誠懇的態度，用數字說話，以理服人是他的原則。

他強調，「建商當然要賺錢，但必須取財有道，不要騙人。我其實不是罵建商，而是罵政府，政府不該只為財團服務。」

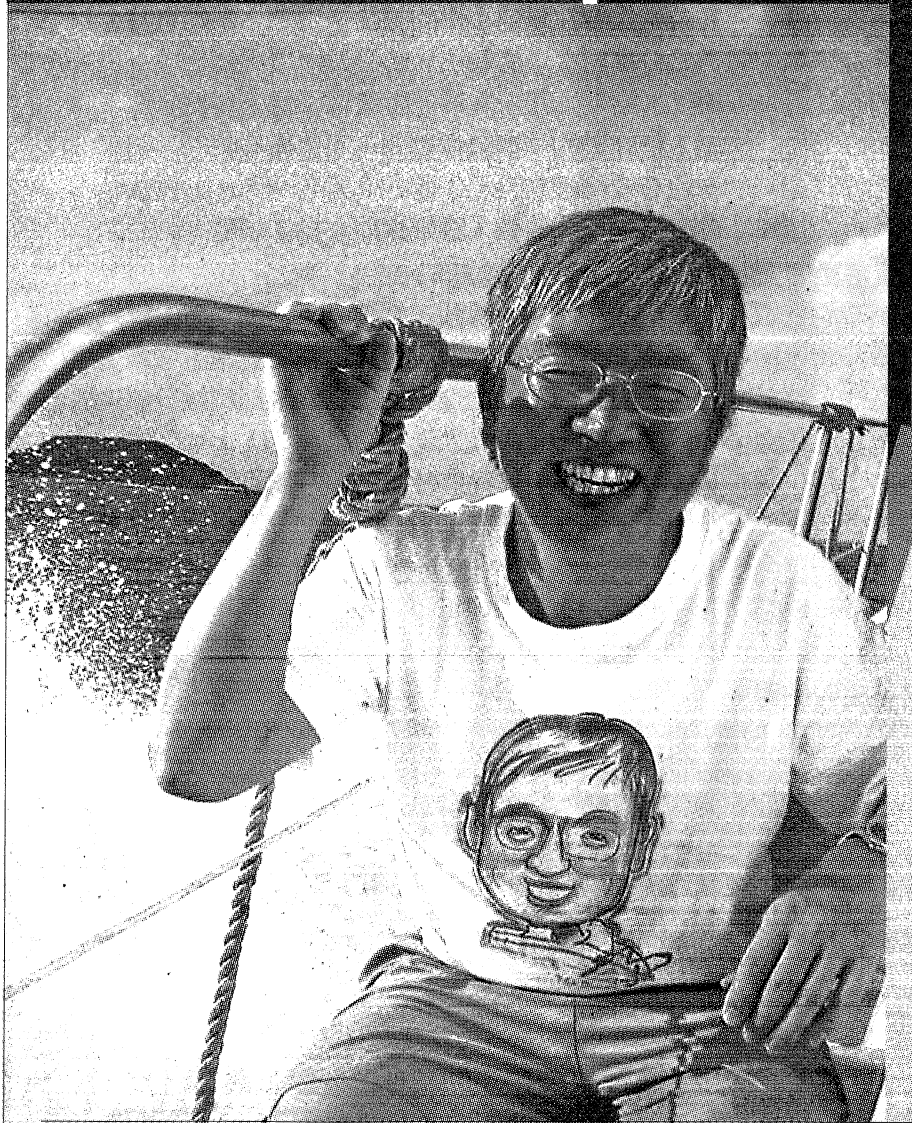
2007年接近隔年立委選舉前夕，張金鶚警覺房市要走下坡了，但某官員不想影響選情，要他不要開記者會公布，上網發表就好了。官員知情不報，令張金鶚火冒三丈，結果2008年一場金融海嘯，果然讓房市陷入急凍。

20年下來，張金鶚已經成為平民房價的捍衛者，但他卻認為，這並不是他這一生最大的成就。「我這一生最大的財富及成就，是教出一批批的學生」，得意門生包括玄奘大學財金系副教授花敬群等人。◇



新書封面。(圓神出版事業機構提供)

個人生活照。(取自張金鶚個人部落格)



## 奉行鴨子精神 悠閒認真灑脫

環視著張金鶚的研究室，可以發現，裝飾品幾乎都是各式各樣的鴨子，這都是學生送的或是自己的收藏。他的部落格就叫「鴨子的窩」，多年來桃李滿天下形成「鴨子家族」。

為什麼對鴨子情有獨鍾？他笑了笑說：「從大學時代開始，我的綽號就叫鴨子，因為名字中有一個『鶚』字嘛！」

他說，鴨子給人的感覺是很悠閒，但它的腳卻一直在水底認真的划水，「這就是我長期以來推崇的鴨子精神，我也這樣教我的鴨族

成員。」

每年他都還會與鴨子家族一起去旅行，50歲生日那一年，他的學生及家屬將近百人，齊聚陽明山為「老鴨」祝壽。想起這一段回憶，他仍舊開心的說：「看到他們，令我感動，覺得非常欣慰。」

張金鶚的下一步，是繼續推動「以房養老」，自己也要實行，他說：「我自己沒有小孩，這一輩子賺了多少钱，餘生就花完。」這一位房市大鶚，不僅認真，還有赤子之心的灑脫。◇